

Số: 1094 /QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 23 tháng 5 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án
quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Nam,
xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành.

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 19/4/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Nam, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1002/TTr-SXD ngày 14/5/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Nam, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch:

Tạo cơ sở pháp lý theo quy định để nhà đầu tư triển khai các bước đầu tư xây dựng, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Là khu dân cư đáp ứng nhu cầu về nhà ở, đất ở và các dịch vụ thiết yếu cho người dân trên địa bàn huyện Chơn Thành và các khu vực lân cận.

- Xây dựng một khu dân cư với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại.

3. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất quy hoạch Khu dân cư Đại Nam thuộc địa bàn xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân;
- Phía Nam giáp đất cao su;
- Phía Đông giáp đất dân;
- Phía Tây giáp QL13, đất dân và đất Công ty Phúc Thịnh Khang.

b) Quy mô:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 96,7ha.
- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 12.000 người.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

- Bố trí đất ở khu dân cư xây mới với 2.459 lô nhà phố liên kế và nhà ở biệt thự. Tổng diện tích: 481.897,79m², trong đó: đất nhà phố liên kế 231.989,24m², đất ở biệt thự 249.908,55m².

- Bố trí đất ở nhà ở xã hội với diện tích 96.517,10 m² phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Đất giáo dục bao gồm 04 trường mẫu giáo và 01 trường THPT. Các trường mẫu giáo bố trí trải đều nhằm đảm bảo bán kính phục vụ, tổng diện tích 04 trường: 11.994,8m². Trường THPT bố trí khu phía Nam đường N14, diện tích 10.271m²

- Các khu cây xanh bố trí trải đều trong khu quy hoạch, tổng diện tích đất cây xanh 25.653,36m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật gồm trạm xử lý nước thải và trạm điện, ký hiệu HT1 và HT2, tổng diện tích 6.239m².

- Giao thông bố trí thành ô bàn cờ thuận tiện cho việc lưu thông, diện tích giao thông chiếm 323.249,46m².

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất ở	578.414,89	59,81
1	Đất nhà phố liên kế	231.989,24	
2	Đất ở biệt thự	249.908,55	
3	Đất nhà ở xã hội	96.517,10	
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	33.484,28	3,46
1	Đất trường học	22.265,8	
2	Đất thương mại - dịch vụ	11.218,50	
III	ĐẤT CÂY XANH	25.653,36	2,65

IV	ĐẤT GIAO THÔNG	323.249,46	33,43
V	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	6.239	0,65
	TỔNG CỘNG	967.040,99	100

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Công trình công cộng:

a) Trường học:

- Mật độ xây dựng tối đa là 40%.
- Tầng cao xây dựng từ 1-2 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

b) Đất thương mại dịch vụ:

- Mật độ xây dựng tối đa là 60%.
- Tầng cao xây dựng từ 1-5 tầng.
- Chỉ giới xây dựng lùi vào tối thiểu 6,0m so với chỉ giới đường đỏ.

6.2. Công trình nhà ở:

- Tầng cao xây dựng: 1-5 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 75% đối với đất nhà phố liên kế, 65% đối với đất nhà ở biệt thự, 60% đối với nhà ở xã hội.
- Khoảng lùi xây dựng đối với đất ở phía trước mặt tiền: $\geq 3m$. Ngoài ra, phía sau trừ khoảng lùi tối thiểu 1m, bên hông (đối với các lô góc) được phép trùng chỉ giới đường đỏ.

6.3. Đất cây xanh:

- Tầng cao xây dựng: tối đa 01 tầng.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền, thoát nước mưa:

- Khu đất xây dựng có nền đất khá cao, hoàn toàn không chịu ảnh hưởng mực nước sông suối; chỉ cần san lấp cục bộ, tại chỗ khi xây dựng công trình, tránh đào đắp lớn, can thiệp nhiều vào địa hình tự nhiên.

- Hệ thống cống thoát nước mưa được thiết kế mới hoàn toàn, tách riêng với hệ thống ống thoát nước thải. Hướng thoát nước theo hướng thoát nước chung của khu vực về phía Đông Bắc ra suối Sa Cát.

b) Quy hoạch giao thông:

Hệ thống giao thông gồm có 04 loại đường:

- Đường số 14 - đường Minh Hưng - Đồng Nơ (mặt cắt 1-1): lộ giới 64m. Trong đó: bề rộng mặt đường 12mx2 và 7mx2, giải phân cách giữa rộng 10m, dải phân cách 02 bên rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.

- Đường số 11 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 27m. Trong đó: mặt đường rộng 8mx2, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè 3,5mx2.

- Đường số 16 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 33m. Trong đó: mặt đường rộng 8mx2, dải phân cách rộng 10m, vỉa hè 3,5mx2.

- Các đường còn lại trong khu quy hoạch (mặt cắt 3-3): Lộ giới 15m. Trong đó: mặt đường rộng 8m, vỉa hè 3,5mx2.

c) Quy hoạch cấp nước:

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt là: 1.800m³/ngày đêm.

- Nguồn nước:

+ Giai đoạn đầu: sử dụng nguồn nước ngầm

+ Giai đoạn sau: Khi có hệ thống cấp nước dọc QL13, đầu nối vào hệ thống để cấp nước cho khu dân cư.

- Mạng lưới cấp nước:

+ Dùng ống D110-160 lắp đặt dọc các trục đường chính, từ ống này chuyển tiếp đến các ống D63-100 đến từng công trình.

+ Bố trí các trụ cứu hỏa D100 dọc các tuyến đường và tại các ngã giao các trục đường trong khu quy hoạch với khoảng cách giữa hai trụ là 150m.

e) Quy hoạch thoát nước thải và thu gom chất thải rắn:

- Quy hoạch thoát nước thải:

+ Tổng lưu lượng nước thải dự kiến là: 1.500m³/ngày đêm.

+ Hệ thống ống thoát nước thải trong khu quy hoạch được xây dựng riêng biệt với hệ thống cống thoát nước mưa.

+ Nước thải sau khi được xử lý cục bộ tại bể tự hoại tại mỗi công trình sẽ được thoát ra hệ thống ống thoát nước thải dọc các tuyến đường và được dẫn về nhà máy xử lý nước thải tập trung công suất 1.500m³/ngày đêm.

- Thu gom chất thải rắn:

+ Tổng khối lượng rác sinh hoạt dự kiến của khu quy hoạch là khoảng: 12tấn/ngày.

+ Bố trí các thùng đựng rác có nắp đậy dọc các tuyến đường sao cho đảm bảo bán kính phục vụ các hộ dân, thuận tiện cho xe thu gom rác và không mất mỹ quan.

+ Rác thải sau khi được thu gom sẽ được đưa đến trạm xử lý rác theo quy hoạch của huyện, tỉnh.

f) Quy hoạch cấp điện:

- Trong khu quy hoạch có bố trí một trạm 110kV phục vụ chung cho khu quy hoạch và khu vực lân cận.

- Lưới điện phân phối trung thế và hạ thế đi trên trụ bê tông ly tâm cao từ 8m đến 12m, nằm trên vỉa hè tại các trục đường; các trạm hạ thế lắp đặt theo các trụ nằm trên vỉa hè sao cho đảm bảo khoảng cách an toàn của ngành điện.

- Hệ thống chiếu sáng:

+ Để đảm bảo mỹ quan, trên các trục đường hệ thống cáp chiếu sáng sẽ đi ngầm.

+ Nguồn cấp điện cho các tủ điều khiển đèn chiếu sáng đường được lấy từ các tủ phân phối điện hạ thế của các trạm biến thế gần nhất.

g) Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc trong khu quy hoạch sẽ được đấu nối với tổng đài của Bưu điện huyện Chơn Thành.

8. Các hoạt động bảo vệ môi trường cần chú trọng:

Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Nam, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Điều 3. Quyết định này thay thế Quyết định số 2551/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt đồ án và quy định quản lý kèm theo đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Nam, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

Điều 4. Công ty TNHH MTV Tân Khai chủ trì, phối hợp UBND huyện Chơn Thành, UBND xã Minh Hưng tổ chức công bố đồ án điều chỉnh quy hoạch để các tổ chức, cá nhân liên quan được biết; có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Điều 5. Các ông (Bà): Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông Vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Công ty TNHH MTV Tân Khai; Chủ tịch UBND huyện Chơn Thành, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Như Điều 5;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT. (Trung)



Huỳnh Anh Minh

QUY ĐỊNH

**QUẢN LÝ XÂY DỰNG THEO ĐỒ ÁN QUY HOẠCH
CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ ĐẠI NAM,
XÃ MINH HƯNG, HUYỆN CHƠN THÀNH**

*(Ban hành kèm theo Quyết định số 1094/QĐ-UBND
ngày 23/ 5 /2018 của UBND tỉnh Bình Phước)*

**CHƯƠNG I
QUY ĐỊNH CHUNG**

Điều 1. Phạm vi áp dụng

Quy định này được áp dụng đối với Khu dân cư Đại Nam, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, gồm các nội dung sau:

- Quy định về công tác quản lý các chỉ tiêu sử dụng đất tại từng lô đất, các thông số kỹ thuật và các yêu cầu quản lý về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nguyên tắc kiểm soát, quản lý về không gian, kiến trúc, cảnh quan, bảo vệ môi trường theo đồ án quy hoạch chi tiết để có cơ sở quản lý xây dựng.

- Các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng và chính quyền địa phương có trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, quản lý theo đúng Quy định này.

- Việc điều chỉnh bổ sung hoặc thay đổi Quy định này phải được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho phép.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

Các cơ quan quản lý xây dựng, chính quyền địa phương theo phân cấp và chủ đầu tư căn cứ vào đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Đại Nam, xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã được phê duyệt và Quy định này, có trách nhiệm hướng dẫn các tổ chức, cá nhân sử dụng đất trong khu quy hoạch và kiểm tra việc xây dựng các công trình theo đúng qui định của pháp luật.

**CHƯƠNG II
CÁC QUY ĐỊNH VỀ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG**

Điều 3. Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích, dân số

1. Phạm vi ranh giới:

Khu đất quy hoạch Khu dân cư Đại Nam thuộc địa bàn xã Minh Hưng, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp đất dân;
- Phía Nam giáp đất Cao su;
- Phía Đông giáp đất dân;
- Phía Tây giáp QL13, đất dân và đất Công ty Phúc Thịnh Khang.

2. Quy mô:

- Tổng diện tích khu vực quy hoạch: Khoảng 96,7ha.
- Tổng dân số dự kiến: Khoảng 12.000 người.

Điều 4. Quy định về quy hoạch sử dụng đất:

- Bố trí đất ở khu dân cư xây mới với 2.459 lô nhà phố liên kế và nhà ở biệt thự. Tổng diện tích: 481.897,79m², trong đó: đất nhà phố liên kế 231.989,24m², đất ở biệt thự 249.908,55m².

- Bố trí đất ở nhà ở xã hội với diện tích 96.517,10m² phía Đông Bắc khu quy hoạch.

- Đất giáo dục bao gồm 04 trường mẫu giáo và 01 trường THPT. Các trường mẫu giáo bố trí trải đều nhằm đảm bảo bán kín phục vụ, tổng diện tích 04 trường: 11.994,8m². Trường THPT bố trí khu phía Nam đường N14, diện tích 10.271m²

- Các khu cây xanh bố trí trải đều trong khu quy hoạch, tổng diện tích đất cây xanh 25.653,36m².

- Đất hạ tầng kỹ thuật gồm trạm xử lý nước thải và trạm điện, ký hiệu HT1 và HT2, tổng diện tích 6.239m².

- Giao thông bố trí thành ô bàn cờ thuận tiện cho việc lưu thông, diện tích giao thông chiếm 323.249,46m².

Điều 5. Quy định chi tiết về kiến trúc công trình

1. Quy định về mật độ xây dựng

Mật độ xây dựng tối đa của các loại đất cụ thể như sau:

- 75% đối với đất công trình nhà ở liên kế
- 65% đối với đất nhà ở biệt thự
- 60% đối với nhà ở xã hội, đất thương mại dịch vụ
- 40% đối với đất công trình giáo dục
- 5% đối với đất công viên cây xanh.

2. Quy định về khoảng lùi công trình

- Đối với nhà ở: Khoảng lùi xây dựng ở phía trước mặt tiền: ≥ 3 m. Ngoài ra, phía sau trừ khoảng lùi tối thiểu 1m, bên hông (đối với các lô góc) được phép trùng chỉ giới đường đỏ.

- Công trình công cộng có khoảng lùi xây dựng là 6m tính từ chỉ giới đường đỏ của các trục đường tiếp cận, bao gồm:

+ Khu đất giáo dục, thương mại dịch vụ.

+ Khu cây xanh công viên tập trung.

3. Quy định về chiều cao tầng công trình

- Nhà ở liên kế, biệt thự: 1-5 tầng.

- Nhà ở xã hội: 1-5 tầng.

- Công trình giáo dục: 1-2 tầng.

- Công trình xây dựng trong đất cây xanh: tối đa 1 tầng.

4. Quy định về cốt nền hoàn thiện công trình

- Nhà trẻ, mẫu giáo:

+ Bậc thêm : 0,45 - 0,75m

+ Tầng trệt : 3,6 - 4,2m

+ Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

- Nhà ở:

+ Bậc thêm : 0,15 - 0,45m

+ Tầng trệt : 3,6 - 4,2m

+ Các tầng lầu : 3,3 - 3,9m

- Công trình thương mại dịch vụ: Chiều cao linh hoạt theo yêu cầu thiết kế, nhưng phải đảm bảo quy chuẩn, tiêu chuẩn theo quy định.

5. Độ vươn ra của ban công

- Trong khoảng không từ mặt vỉa hè lên tới độ cao 3,5m, mọi bộ phận của nhà đều không được nhô quá chỉ giới đường đỏ, trừ các trường hợp dưới đây:

+ Đường ống đứng thoát nước mưa ở mặt ngoài nhà: Được phép vượt qua đường đỏ không quá 0,2m và phải đảm bảo mỹ quan;

+ Từ độ cao 1m (tính từ mặt vỉa hè) trở lên, các bậu cửa, gờ chỉ, bộ phận trang trí được phép vượt đường đỏ không quá 0,2m.

- Trong khoảng không từ độ cao 3,5m (so với mặt vỉa hè) trở lên, các bộ phận cố định của nhà (ô-văng, sê-nô, ban công, mái đua..., nhưng không áp dụng đối với mái đón, mái hè) được vượt quá chỉ giới đường đỏ theo những điều kiện sau:

+ Độ vươn ra (đo từ chỉ giới đường đỏ tới mép ngoài cùng của phần nhô ra) không được lớn hơn 1,4m, phải đảm bảo các quy định về an toàn lưới điện và tuân thủ quy định về quản lý xây dựng áp dụng cụ thể cho khu vực;

+ Vị trí độ cao và độ vươn ra cụ thể của ban công khuyến khích thống nhất hoặc tạo được nhịp điệu đối với các công trình liên kế, tạo được không gian kiến trúc cảnh quan trong từng cụm nhà cũng như trong tổng thể toàn khu vực.

6. Các quy định chi tiết khác

- Mặt tiền ngôi nhà, biển quảng cáo không được sử dụng các vật liệu có độ phản quang lớn hơn 70%. Mặt tiền ngôi nhà không được bố trí sân phơi quần áo.
- Khuyến khích các công trình có kiến trúc mang hình tượng nghệ thuật.
- Công trình nhà ở riêng lẻ: Hàng rào phải có hình thức kiến trúc thẩm mỹ, khuyến khích tối thiểu 50% thừa thoáng. Chiều cao tối đa của hàng rào không quá 2,4m (tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè).
- Công trình công cộng: Hàng rào có độ cao tối đa 2,4m tính từ cốt hoàn thiện vỉa hè. Phần tường rào giáp với đường từ độ cao 0,6 m trở lên (tính từ mặt vỉa hè) phải thiết kế trống thoáng tối thiểu 50%.

Điều 6. Quy định về hệ thống hạ tầng kỹ thuật

1. Quy định về hệ thống giao thông

Hệ thống giao thông gồm có 04 loại đường:

- Đường số 14 - đường Minh Hưng - Đồng Nơ (mặt cắt 1-1): lộ giới 64m. Trong đó: bề rộng mặt đường 12mx2 và 7mx2, giải phân cách giữa rộng 10m, dải phân cách 02 bên rộng 2m, vỉa hè mỗi bên rộng 6m.
- Đường số 11 (mặt cắt 2-2): Lộ giới 27m. Trong đó: mặt đường rộng 8mx2, dải phân cách rộng 4m, vỉa hè 3,5mx2.
- Đường số 16 (mặt cắt 4-4): Lộ giới 33m. Trong đó: mặt đường rộng 8mx2, dải phân cách rộng 10m, vỉa hè 3,5mx2.
- Các đường còn lại trong khu quy hoạch (mặt cắt 3-3): Lộ giới 15m. Trong đó: mặt đường rộng 8m, vỉa hè 3,5mx2.
- Kết cấu đường:
 - + Lòng đường: Thảm bê tông nhựa nóng.
 - + Vỉa hè: Lát gạ terrazzo.
- Trồng cây xanh đường phố không được làm ảnh hưởng đến an toàn giao thông, làm hư hại móng nhà, vỉa hè và các công trình ngầm.
- Không được trồng các loại cây xanh nằm trong danh sách cây xanh đường phố cấm trồng.
- Vật liệu sử dụng cho vỉa hè phải đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, nhằm tạo thẩm mỹ cho tất cả các trục đường.

2. Quy định về các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác

Tuân thủ theo các các bản vẽ thiết kế quy hoạch liên quan và Thuyết minh tổng hợp kèm theo đồ án được phê duyệt.

Điều 7. Các quy định khác về bảo vệ môi trường:

- Việc thay đổi địa hình, cảnh quan tự nhiên như: San lấp các khu đất, đồi núi, ao hồ, cây xanh, mặt nước (nếu có) phải tuân thủ theo đồ án quy hoạch này.

- Việc quản lý và xây dựng công trình cần tuân thủ các quy định, Quy chuẩn, Tiêu chuẩn chuyên ngành để kiểm soát, đảm bảo việc bảo vệ môi trường đô thị trong khu vực quy hoạch.

- Tuyệt đối tuân thủ tiêu chuẩn thiết kế, thi công về vệ sinh môi trường trong khu quy hoạch, đặc biệt là xử lý nước thải, chất thải rắn.

CHƯƠNG III

ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- Việc quản lý xây dựng trong Khu dân cư Đại Nam thực hiện theo quy hoạch được duyệt và quy định này.

- Mọi hành vi vi phạm Quy định này, tùy theo mức độ sẽ bị xử lý kỷ luật hoặc truy tố trước Pháp luật theo quy định hiện hành.

- Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc, đề nghị gửi Văn bản về Sở Xây dựng để kịp thời tham mưu UBND tỉnh điều chỉnh, bổ sung cho phù hợp./.

